Dipl. Ing. (FH) Architekt
Ralph Müller-Haidmann
Am Schenkenfeld 40
97209 Veitshöchheim
Tel.: 0931/4678882 * Fax: 0931/4678884 * e-Mail: mueller-haidmann@baunetz.de

Amtsgericht Würzburg
-Vollstreckungsgericht I -
Ottostraße 5

97070 Würzburg

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der in Grundbüchern von Astheim, Blatt 1878 und 2162 eingetragenen bebauten Flurstücke 32, 32/1, 58, 61 und 1386/1387, sowie den Landwirtschafts- und Ackerlandflächen Flurstücke 1346, 1383, 1385, 1388 und 1595 in 97332 Volkach-Astheim

Der Verkehrswert, für die eine wirtschaftliche Einheit bildenden, tlw. mit einem Kellergeschoss bebauten Grundstücke, Flst. 32 u. 32/2, Kirchstraße 48, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

8.500,00 €

Der Verkehrswert, für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstücke, Flst. 58, Kirchstr. 42 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

200.000,00 €

Der Verkehrswert, für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstücke, Flst. 61, Franz-Ritter-Straße 2, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

240.000,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Breiten Hauswehr“, Flst. 1346, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

900,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Breiten Hauswehr“, Flst. 1383, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

1.000,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Breiten Hauswehr“, Flst. 1385, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

800,00 €

Der Verkehrswert, für die eine wirtschaftliche Einheit bildenden, tlw. mit einer Garage bebauten Grundstücke, Flst. 1386 „Nähe Mainstraße“ und 1387 „Am Breiten Hauswehr“, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

6.500,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Breiten Hauswehr“, Flst. 1388, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

1.000,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Steinbruch“, Flst. 1595, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

8.500,00 €

Ausfertigung Nr.1
Dieses Gutachten enthält 33 Seiten, zudem 7 Anlagen mit 28 Seiten
Es wurden 5 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen

Auftraggeber	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht I - Ottostraße 5 97070 Würzburg
AZ. Auftraggeber	3 K 28/22
Bewertungsobjekt	Flst. 31 u. 31/2: mit Kellergeschoss bebautes Grundstück Flst. 58: Einfamilienwohnhaus mit Anbau Flst. 61: Einfamilienwohnhaus mit Anbau Diverse Landwirtschafts- und Ackerflächen
Objektanschrift	Flst. 32 u. 31/2: Kirchstraße 48, 97332 Volkach-Astheim Flst. 58: Kirchstraße 42, 97332 Volkach-Astheim Flst. 61: Frank-Ritter-Str, 2, 97332 Volkach-Astheim
Grundstück	Flst. 32 = 129,00 m² Flst. 32/1 = 12,00 m² Flst. 58 = 177,00 m² Flst. 61 = 270,00 m² Flst. 1346 = 418,00 m² Flst. 1383 = 184,00 m² Flst. 1385 = 140,00 m² Flst. 1386 = 150,00 m² Flst. 1387 = 95,00 m² Flst. 1388 = 195,00 m² Flst. 1595 = 2.130,00 m²
Grundbuch	Amtsgericht Kitzingen Grundbuch von Astheim Blatt xxxx und xxxx
Ortstermin und Wertermittlungsstichtag	1. Ortstermin 21.01.2023 2. Ortstermin und Wertermittlungsstichtag 20.06.2024
Eigentümer	Xxxx Xxxx Xxxxxxxxxx Xxxx Xxxx Xxxxxxxxxx - In Erbengemeinschaft -
Antragssteller	Xxxx Xxxx Xxxxxxxxxx
Baujahr	Flst. 32 u. 32/1: ca. 1985 Flst. 58: nicht bekannt vermutlich 19. Jahrhundert Flst. 61: nicht bekannt, vermutlich 1950 -1960

Anzahl der Einheiten	Flst. 58: 1 Wohneinheit Flst. 61: 1 Wohneinheit
Derzeitige Nutzung	Flst. 58: leerstehend Flst. 61: leerstehend
Wohnfläche	Flst. 58 = ca. 113,00 m² Flst 61 = ca. 205,00 m²
Verkehrswert nach § 194 BauGB	Flst. 32, 32/1 = 8.500,00 € Flst. 58 = 200.000,00 € Flst. 61 = 240.000,00 €
Sonstiges	Flst. 1346 = 900,00 € Flst. 1383 = 1.000,00 € Flst. 1385 = 800,00 € Flst. 1386/87 = 6.500,00 € Flst. 1388 = 1.000,00 € Flst. 1595 = 8.500,00 €

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung Seite 2

1. Vorbemerkung Seite 5
1.1 Auftraggeber Seite 5
1.2 Eigentümer Seite 5
1.3 Auftragsinhalt Seite 5
1.4 Wertermittlungsgrundlagen Seite 5
1.5 Tag des Ortstermins Seite 5
1.6 Teilnehmer am Ortstermin Seite 5
1.7 Wertermittlungsstichtag Seite 5
2. Grund und Bodenbeschreibung Seite 6
2.1 Lage Seite 6
2.2 Gestalt und Form Seite 6
2.3 Erschließung Seite 7
2.4 Privatrechtliche Situation Seite 7
2.5 Öffentliche-rechtliche Situation Seite 8
2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz Seite 8
2.5.2 Bauplanungsrecht Seite 8
2.5.3 Bauordnungsrecht Seite 8
2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation Seite 8
2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungsstichtag Seite 8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlage Seite 9
3.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung Seite 9
3.2 Gebäude Flst. 32 u. 32/1 Seite 9
3.3 Gebäude Flst. 58 Seite 9
3.3.1 Anbau Seite 10
3.4 Gebäude Flst. 61 Seite 11
3.4.1 Anbau Seite 12
4. Beschreibung der Landwirtschaftsflächen und Ackerland Seite 13
4.1 Vorbemerkung zur Grundbesitzbeschreibung Seite 13
4.2 Flurstück 1346 „Am Breiten Hauswehr“ Seite 13
4.3 Flurstücke 1383, 1385, 1386, 1387 und 1388 „Am Breiten Hauswehr“ Seite 13
4.4 Flurstück 1595 „Am Steinbruch“ Seite 13
5. Berechnungen Seite 14
5.1 Wohnflächen Seite 14
5.2 Bruttogrundrissfläche Seite 15
6. Verkehrswertermittlung Seite 16
6.1 Verfahrenswahl und Begründung Seite 16
6.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkung Seite 16
6.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren Seite 17
6.2 Bodenwertermittlung Seite 18
6.3 Sachwertermittlung Seite 20
6.3.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung Seite 20
6.3.2 Erläuterung der bei der Sachwerberechnung verwendete Begriffe Seite 21
6.3.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte Seite 24
6.3.3.1 Flst. 58 Seite 24
6.3.3.2 Flst. 61 Seite 26
6.3.3.3 Flst. 1386/1387 Seite 28
6.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung Seite 30
7. Verkehrswert Seite 33
8. Verzeichnis der Anlagen

1. Vorbemerkung

1.1 Auftraggeber:	Amtsgericht Würzburg -Vollstreckungsgericht I - Ottostraße 5 97070 Würzburg
1.2 Eigentümer	Xxxx Xxxx Xxxxxxxxxx Xxxx Xxxx Xxxxxxxxxx - In Erbengemeinschaft -
1.3 Auftragsinhalt:	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
1.4 Wertermittlungsgrundlagen:	BauGB - Baugesetzbuch, Bruno - Baunutzungsverordnung ImmoWertV - Immobilienwertermittlungsverordnung GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie. (Gebäudeenergiegesetz) „Sprengnetter“ Handbücher zur Ermittlung Grundstückswerten und für sonst. Wertermittlungen (Band I – XVI) „Kleiber“ Kommentar und Handbuch zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken
1.5 Tag des Ortstermins:	1. Ortstermin 21.01.2023 2. Ortstermin 20.06.2024
1.6 Teilnehmer am Ortstermin:	1. Ortstermin Xxxx Xxxx Xxxxxxxxxx Gutachter: Xxxx Xxxx Xxxxxxxxxx 2. Ortstermin Xxxx Xxxx Xxxxxxxxxx Xxxx Xxxx Xxxxxxxxxx Gutachter: Herr Ralph Müller-Haidmann
1.7 Wertermittlungsstichtag:	Tag des 2. Ortstermins 20.06.2024

2. Grund- und Bodenbeschreibung der bebauten Flächen

2.1 Lage

Ort und Einwohner:	Volkach, 8.789 Einwohner (Stand 31.12.2023), Ortsteil Astheim ca. 658Einwohner	
Nächstgelegene Orte:	Kitzingen:	ca. 14,0 km
	Schweinfurt:	ca. 20,0 km
	Würzburg:	ca. 22,0 km
Verkehrslage, Entfernungen:	Ortsteilrandbereich, öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in fußläufiger Entfernung. Geschäfte des täglichen Bedarfs in ca. 1,5 km (Stadtzentrum von Volkach).	
Wohnlage:	mittlere Wohnlage	
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:	wohnbauliche Nutzung	
Immissionen:	keine erkennbar	
Topographische Grundstückslage:	eben	

2.2 Gestalt und Form (vgl. Anlage 4)

Straßenfront:	**Flst. 32**	
	Kirchstraße:	ca. 9,00 m
	Frank-Ritter-Str.:	ca. 10,00 m
	Flst. 32/1	
	Kirchstraße:	ca. 3,00 m
	Flst. 58	
	Kirchstraße:	ca. 9,00 m
	Flst. 61	
	Frank-Ritter-Str.:	ca. 15,00 m
Grundstücksgröße:	Flst. 32:	129 qm
	Flst. 32/1:	12 qm
	Flst. 58:	177 qm
	Flst. 61:	270 qm
Bemerkung:	Flst. 32:	trapezförmig
	Flst. 32/1:	fast rechteckig
	Flst. 58:	fast rechteckig
	Flst. 61:	leicht trapezförmig

2.3 Erschließung

Straßenart:	Kirchstraße: Wohn- und Anliegerstraße Frank-Ritter-Str.: Wohn- und Anliegerstraße
Straßenausbau:	Kirchstraße: voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen keine Gehwege und keine Parkplätze Frank-Ritter-Straße: Befindet sich im Moment in Erneuerung
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektr. Strom u. Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanalanschluss; vermutlich Telefon- u. Fernsehanschluss
Baugrund/Grundwasser:	normaler tragfähiger Baugrund, soweit augenscheinlich ersichtlich.

Anmerkung:

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Die gesamten Grundstücke, mit Ausnahme von Flst. 1595, befinden sich im Überschwemmungsgebiet des Mains.

2.4 Privatrechtliche Situation

Grundbuchliche gesicherte Belastungen:	In Abteilung II des Grundbuchs von Astheim, Blatt 1878 u. 2162 stehen folgende Eintragungen: „Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Würzburg, AZ: 3 K 28/22; eingetragen am 13.04.2022.“
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sonstige Recht und/oder Belastungen konnten nicht festgestellt werden. Die Grundakte wurde nicht eingesehen. Sollten hier noch wertbeeinflussende Rechte, Belastungen und dergleichen eingetragen sein, sind diese hier noch mit zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass die valutierenden Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Laut schriftlicher Auskunft des Landratsamtes Kitzingen vom 15.07.2024, sind die zu bewertende Objekte und Flurstücke nicht im „Altlastenkataster“ erfasst.
Ein fehlender Eintrag im Altlastenkataster ist jedoch keine Gewähr dafür, dass sich auf einem Grundstück nicht doch eine Altlast befindet.
Gebäude, die bis Mitte der 80-er erbaut bzw. renoviert wurden, können durch die damals verwendeten Baustoffe wertbeeinflussende "Schadstoffe in der Bausubstanz" erfahren haben (z.B. Asbest in Fußböden, Decken und Isolierungen, behandelte Hölzer, PCB in Dichtfugen und Beschichtungen, PAK in Isoliermaterialien und Beschichtungen, PCP, Lindan, Formaldehyd u.v.m.).
Altlastenuntersuchungen und Untersuchungen der Gebäude auf Schadstoffe wurden nicht durchgeführt und waren auch nicht Bestandteil dieses Auftrages. Die Gutachtenaufnahme basiert auf eine visuelle und zerstörungsfreie Besichtigung. Das Gutachten geht von einem unbelasteten Zustand aus.
Die Wertermittlung beruht daher auf der Annahme, dass auf dem Grundstück keinerlei Bodenverunreinigungen, Altlasten oder sonstige wertbeeinflussende Umstände vorliegen.
Aufgrund des Baujahrs, des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.
Die Grundstücke sind, soweit ersichtlich, derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet
Festsetzung im Bebauungsplan:	für dieses Gebiet besteht kein Bebauungsplan.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Dem Gutachter lagen keine Bauantragsplanunterlagen. Die Gültigkeit einer eventl. Baugenehmigungen und die ggf. Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit einer Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde und konnte nicht überprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustände inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungsstufe:	baureifes Land (die bebauten Grundstücke)
Beitrags- und Abgabensituation:	es stehen, für verschiedene Grundstücke noch Rückstände bei der Grundsteuer A und B, Wasser- und Abwassergebühren, aus in Höhe von ca. 10.700,00 €.

2.7 Nutzungs- und Vermietungssituation am Wertermittlungsstichtag

Die Grundstücke, 32 und 32/1 sind ohne Wohnbebauung (nur Kellergeschoss). Flst. 58 ist mit einem Wohnhaus bebaut und leerstehend. Flst. 61 ist mit einem Wohnhaus bebaut und leerstehend.
Flst. 1386 und 1387 sind mit einer Doppelgarage bebaut und vermutlich leerstehend.

3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1. Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

Die Gebäude und Außenanlagen werden insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann nicht werterheblich sind. Angaben über nichtsichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattung / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht überprüft, sondern deren Funktionsfähigkeit als Grundlage der Wertermittlung unterstellt.

Baumängel und Bauschäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine Untersuchung auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien ist nicht Gegenstand dieser Verkehrswertermittlung. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Baumängel und Bauschäden auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Zutreffende Feststellungen jeglicher Art sind ergänzend zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die am Ortstermin erlangten Erkenntnisse und den vorliegenden Unterlagen, sowie Aussagen des Eigentümers.

3.2 Gebäude Flst. 32 u. 32/1

Auf Flst. 32 und 32/1 befindet sich ein, aus Beton hergestelltes, Kellergeschoss. Seit der Bauausführung im Jahre, ca. 1985, ist hier weiter nichts geschehen. Das Kellergeschoss war seitdem der Witterung und den Überschwemmungen des Mains ausgesetzt. Inwieweit sich die auf die Konstruktion bzw. Trageigenschaften des Bauteils ausgewirkt hat, kann in diesem Zusammenhang nicht geklärt werden.
Für eine Bewertung des Grundstücks müsste eigentlich Bodenwert minus Abrisskosten in Ansatz gebracht werden. Dies würde wahrscheinlich einen Minusbetrag ergeben.
Aus gutachterlicher Sicht wird hier dennoch nur der reine Bodenwert für eine Wertfindung herangezogen.

3.3 Gebäude Flst. 58

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Teilunterkellerung	
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 19. Jahrhundert	
Außenansicht:	verputz mit Anstrich	

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massiv- und Fachwerkbau	
Fundament:	vermutlich Bruchstein	
Wände:	außen:	vermutlich Bruchstein und Fachwerk
	innen:	vermutlich Bruchstein und Fachwerk
Geschossdecken:	vermutlich Holzbalkendecken	

Treppen:	Holztreppen
Türen:	Eingangstüre: einfache Holz mit Glasfüllung, Innentüre: einfache Holztüre mit Stahlzargen
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung, einfache Holzverbundfenster mi Einfachverglasung
Fußböden:	Kunststoff, Teppichboden und Fliesen im Bad
Innenwandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich, Fliesen im Bad
Deckenbekleidungen:	Raufaser bzw. Putz mit Anstrich
Elektroinstallation:	einfache Ausführung 1-2 Lichtauslasse pro Raum, Sat-Anlage
Sanitäre Installation:	Bad: WC, WT und Dusche, einfache Ausstauung, weiße Sanitärobjekte, Lüftung über Fenster
Heizung, Warmwasserversorgung:	Laut Auskunft des Kaminkehrermeisters, Xxxxx Xxxx Xxxxx sind in dem Objekt keine Feuerungsanlagen angemeldet. Es befinden sich jedoch Heizkörper im Objekt und ein Einzelofen im EG. (Küche/Essen).

Dach

Dachkonstruktion, Dachform u. Dacheindeckung:	Satteldach mit Ziegeleindeckung, Regenrinne und Fallrohr soweit ersichtlich aus Kupfer

Zustand

Belichtung u. Besonnung:	gut und ausreichend
Bauschäden u. Baumängel, und Instandsetzungsstau etc,	Das Objekt befindet sich in einem Verwahrlosten- und Vermüllten Zustand.
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist eher befriedigend. Es besteht ein Renovierungs-, Instandsetzungs- und Entsorgungsbedarf

3.3.1 Anbau

Art des Gebäudes:	Schuppen
Baujahr:	nicht bekannt
Außenansicht:	unverputzt, vermutlich jüngeren Datums als das Wohnhaus
Fundament:	vermutlich Beton
Wände:	Beton und Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Beton
Türen/Tore:	doppelflügliches Holztor mit Lichtausschnitten

Fenster:	altes Holzfenster mit Einfachverglasung, Glasbausteine
Innenwandbekleidung:	EG.: putzt mit Anstrich OG.: unverputzt
Elektroinstallation:	einfache Installation, tlw. lose Kabelführungen
Dach:	soweit ersichtlich Pultdach
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist befriedigend. Es besteht ein größerer Fertigstellungs- und Renovierungsbedarf

3.4 Gebäude Flst. 61

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus mit Anbau und Teilunterkellerung **(Der Zugang der teilweisen Unterkellerung erfolgt über das Gebäude Flst. 59, Kirchstraße 44, AZ. 3 K 58/23)**
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich 1950 -1960
Außenansicht:	verputz mit Anstrich

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	vermutlich Beton
Wände:	außen: Mauerwerk (tlw. innen mit einer Art Vorsatzschale innen: Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Beton
Treppen:	Beton mit Kunststeinbelag Einfache Holztreppe ins DG.
Türen:	Eingangstüre: einfache Holz mit Glasfüllung, Innentüre: Holztüre, tlw. mit Glasausschnitt und Holzzargen
Fenster:	Kunststoff mit Isolierverglasung
Fußböden:	Kunststoff, Teppichboden und Fliesen
Innenwandbekleidung:	Putz mit Anstrich, Tapete, Fliesen raumhoch in den Bädern
Deckenbekleidungen:	Raufaser bzw. Putz mit Anstrich, Holzverkleidungen
Elektroinstallation:	einfache Ausführung 1-2 Lichtauslasse pro Raum, mehrere Steckdosen
Sanitäre Installation:	Bad EG.: WC, WT und Dusche, einfache Ausstauung, weiße Sanitärobjekte, Lüftung über Fenster Bad OG.: WC, WT, Bidet, Badewanne und Dusche, einfache Ausstauung, farbige Sanitärobjekte, Lüftung über Fenster

Heizung, Warmwasserversorgung:	Laut weiterer Auskunft des Kaminkehrermeisters, sind in dem Objekt seit 2021 alle Feuerungsanlagen abgemeldet worden. Es befinden sich in dem Objekt einzelne Nachtspeicheröfen sowie Elektroheizgeräte.

Dach

Dachkonstruktion, Dachform u. Dacheindeckung:	Satteldach mit vermutlich Betondachsteineindeckung Fallrohr und Regenrinne, soweit ersichtlich aus Kupfer

Zustand

Belichtung u. Besonnung:	gut und ausreichend
Bauschäden u. Baumängel, und Instandsetzungsstau etc,	keine offensichtlichen Schäden erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist normal, es besteht ein gewisser Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf.

3.4.1 Anbau

Art des Gebäudes:	Schuppen
Baujahr:	nicht bekannt, vermutlich wie Wohnhaus
Außenansicht:	Putz mit Anstrich
Fundament:	vermutlich Beton
Wände:	Mauerwerk
Türen/Tore:	doppelflügliches Holztor mit Lichtausschnitten
Innenwandbekleidung:	Fliesen raumhoch
Elektroinstallation:	einfache Installation, tlw. auf Putz, Starkstromanschluss
Dach:	Flachdach begehbar mit soweit ersichtlich Dachpappeneindeckung
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist normal, es besteht ein gewisser Renovierungs- und Instandsetzungsbedarf

4. Beschreibung der Landwirtschaftsflächen und Ackerland

4.1 Vorbemerkungen zur Grundbesitzbeschreibungen

Grundlage für die Grundbesitzbeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und den Auskünften vom „Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Außenstelle Kitzingen“ und der „Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Landratsamt Kitzingen“.

4.2 Flurstück 1346 „Am Breiten Hauswehr“

Lage:	südliche Lage von Astheim im Überschwemmungsgebiet des Mains, in der Nähe des Setzhof	
Topographische Grundstückslage:	eben	
Gestalt, Form und Größe: (siehe Anlage 4)	mittlere Länge:	ca. 20,00 m
	mittlere Tiefe:	ca. 21,00 m
	Grundstücksgröße:	418 m²
	Bemerkung:	leicht trapezförmig
Tatsächliche Nutzung:	418 m²:	Grünland
Bodenschätzung:	418 m²:	Grünland (Gr), Lehm (L), Bodenstufe (II), Klimastufe 8°C und darüber (a), Wasserstufe (3), Grünlandgrundzahl 48, Grünlandzahl 48, Ertragsmesszahl 201

4.3 Flurstück 1383, 1385,1386, 1387 und 1388 „Am Breiten Hauswehr“

Lage:	östliche Lage von Astheim im Überschwemmungsgebiet des Mains	
Darstellung im Flächennutzungsplan:	„Freizeit und Erholungsflächen“	
Topographische Grundstückslage:	eben	
Gestalt, Form und Größe: (siehe Anlage 4)	mittlere Länge:	ca. 30,00 bis 35,00m
	mittlere Tiefe:	ca. 3,00 bis 5,00 m
	Grundstücksgröße:	418 m²
	Bemerkung:	rechteckig
Tatsächliche Nutzung:	Kleingarten	
Bodenschätzung:	Flurstücke nicht geschätzt	

4.4 Flurstück 1595 „Am Steinbruch“

Lage:	nördliche Lage von Astheim, ca. 500 m vom Ortszentrum entfernt
Topographische Grundstückslage:	leicht hängig

Gestalt, Form und Größe: (siehe Anlage 4)	mittlere Länge:	ca. 55,00 m
	mittlere Tiefe:	ca. 18,00 m
	Grundstücksgröße:	2.130 m²
	Bemerkung:	fast rechteckig
Tatsächliche Nutzung:	2.130 m²:	Obst- und Nussplantage
Bodenschätzung:	418 m²:	Ackerland (A), Schwerer Lehm (LT), Zustandsstufe (6), Verwitterung, grob, steinig (Vg), Bodenzahl 36, Ackerzahl 35, Ertragsmesszahl 746, Gesamtertragsmesszahl 746

5. Berechnungen

Grundlage für die Berechnungen sind die Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und dem am Ortstermin überschlägig ermittelten Aufmaß. Für die Richtigkeit der Maßangaben in den Berechnungen und den Unterlagen wird keine Gewähr übernommen.

5.1 Wohnfläche

Wohnhaus Flst. 58 (Kirchstraße 42)

Erdgeschoss		
Vorraum:	= ca. 2,80 m²	
Küche/Essen	= ca. 19,35 m²	
Zimmer:	= ca. 12,70 m²	
Flur:	= ca. 4,55 m²	= ca. 39,40 m²
Dachgeschoss		
Zimmer 1:	= ca. 24,20 m²	
Zimmer 2:	= ca. 16,00 m²	
Zimmer 3:	= ca. 9,80 m²	
Zimmer 4:	= ca. 6,50 m²	
Bad:	= ca. 5,45 m²	
Flur:	= ca. 11,70 m²	= ca. 73,65 m²
		= ca. 113,05 m²
		rd. 113,00 m²

Bei der Ermittlung der Wohnfläche wurden die Räumlichkeiten des Anbaus, aufgrund Lage und Zustand, nicht mitberücksichtigt.

Wohnhaus Flst. 61 (Frank-Ritter-Straße 2)

Erdgeschoss		
Wohnen:	= ca. 16,05 m²	
Essen:	= ca. 18,40 m²	
Küche:	= ca. 9,55 m²	
Abstellr. 1:	= ca. 8,20 m²	
Zimmer 1:	= ca. 18,90 m²	
Dusche:	= ca. 7,75 m²	
Abstellr. 2:	= ca. 7,00 m²	
Flur:	= ca. 11,15 m²	= ca. 97,00 m²
Dachgeschoss		
Schlafen:	= ca. 27,40 m²	
Zimmer 1:	= ca. 16,70 m²	
Zimmer 2:	= ca. 10,05 m²	
Zimmer 3:	= ca. 15,05 m²	
Küche:	= ca. 8,55 m²	
Bad:	= ca. 14,90 m²	
Flur:	= ca. 14,95 m²	= ca. 107,60 m²
		= ca. 204,60 m²
		rd. 205,00 m²

5.2 Bruttogrundrissfläche

(BGF)

Wohnhaus Flst. 58 (Kirchstraße 42)		
Erdgeschoss	= ca. 95,00 m²	
Obergeschoss	= ca. 95,00 m²	
Dachgeschoss	= ca. 95,00 m²	**= ca. 285,00 m²**
Anbau Erdgeschoss	= ca. 60,00 m²	
Anbau Obergeschoss	= ca. 36,00 m²	**= ca. 96,00 m²**
Wohnhaus Flst. 61 (Frank-Ritter-Straße 2)		
Erdgeschoss	= ca. 135,00 m²	
Obergeschoss	= ca. 135,00 m²	
Dachgeschoss	= ca. 135,00 m²	**= ca. 405,00 m²**
Anbau Erdgeschoss		**= ca. 32,00 m²**

Bei der Ermittlung der Bruttogrundrissfläche wurde die zeichnerische Erfassung per CAD zu Grunde gelegt, sowie, die, aus den vorliegenden Katasterplänen, entnommen Maßangaben.

6. Verkehrswertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) für die in Grundbüchern von Astheim, Blatt 1878 und 2162 eingetragenen bebauten Flurstücke 32, 32/1, 58, 61 und 1386/1387, sowie den Landwirtschafts- und Ackerlandflächen Flurstücke 1346, 1383, 1385, 1388 und 1595 in 97332 Volkach-Astheim, zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt.

Grundstücksdaten

Grundbuch	Amtsgericht Kitzingen Grundbuch von Astheim, Blatt xxxx und xxxx		
Gemarkung:	Astheim		
Flurstück/Fläche:	Flst. 32	=	129,00 m²
	Flst. 32/1	=	12,00 m²
	Flst. 58	=	177,00 m²
	Flst. 61	=	270,00 m²
	Flst. 1346	=	418,00 m²
	Flst. 1383	=	184,00 m²
	Flst. 1385	=	140,00 m²
	Flst. 1386	=	150,00 m²
	Flst. 1387	=	95,00 m²
	Flst. 1388	=	195,00 m²
	Flst. 1595	=	2.130,00 m²

6.1 Verfahrenswahl und Begründung

6.1.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeignetste (oder besser noch: die geeignetsten) Werterittlungsverfahren auszuwählen und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts
- **das Vergleichswertverfahren,**
- **das Ertragswertverfahren und**
- **das Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ Das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser) verwendet (gekauft o. errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, deshalb ist es als Sachwertobjekt anzusehen.

6.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für d. Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden Marktüberlegungen (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten mindestens zwei möglichst weitgehend voneinander unabhängige Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachten-verwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielendem Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die wahrscheinlichste Grundstücksnutzung nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes.

Anmerkung:

Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

6.2 Bodenwertermittlung

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichs-grundstücken zu ermitteln. Als Vergleichsgrundstücke sind solche geeignet, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale (Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit, etc.) mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichende Überein-stimmungen aufweisen.

Für den relativ häufigen Fall, dass keine derartigen vergleichbaren Kaufpreise vorliegen, können die Bodenrichtwerte der Gutachterausschüsse zugrunde gelegt werden.

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungs-zustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Boden-richtwert.

Im vorliegenden Bewertungsfall wird die Bodenwertermittlung auf der Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwerts durchgeführt.

Der amtliche Bodenrichtwert liegt nach Bodenrichtwertauskunft des GAA des Landkreises Kitzingen für den Ortsbereich Astheim bei **60,00 €/m²** (Stichtag 01.01.24).

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag:	01.01.2024
abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet
Wertrelevante GFZ:	keine Angaben

Das Bewertungsgrundstück ist wie folgt definiert:

Stichtag:	20.06.2024
abgabenrechtlicher Zustand:	beitragsfrei
Art der Nutzung:	Dorfgebiet

Bodenwert für die Flst. 32 und 32/1

60,00 €/m² x 12 m²	=	720,00 €
60,00 €/m² x 129 m²	=	7.740,00 €
	=	8.460,00 €
	rd.	**8.500,00 €**

Bodenwert für die Flst. 58

60,00 €/m² x 177 m²	=	10.620,00 €
	rd.	**10.600,00 €**

Bodenwert für die Flst. 61

60,00 €/m² x 270 m²	**=**	**16.200,00 €**

Der amtliche Bodenrichtwert liegt nach Bodenrichtwertauskunft des GAA des Landkreises Kitzingen für Freizeit und Erholungsflächen im Überschwemmungsgebiet bei **5,50 €/m²**, für Grünland 2,20 €/m² und für Obstwiesen ca. 3,50 €/m² (Stichtag 01.01.24).

Bodenwert für die Flst. 1346 (Grünland)

2,20 €/m² x 418,00 m²	=	919,60 €
	rd.	**900,00 €**

Bodenwert für die Flst. 1383 (Freizeit und Erholungsfläche)

5,50 €/m² x 184,00 m²	=	1.012,00 €
	rd.	**1.000,00 €**

Bodenwert für die Flst. 1385 (Freizeit und Erholungsfläche)

5,50 €/m² x 140,00 m²	=	770,00 €
	rd.	**800,00 €**

Bodenwert für die Flst. 1386 und 1387(Freizeit und Erholungsfläche)

5,50 €/m² x 150,00 m²	=	825,00 €
5,50 €/m x 95,00 m²	=	522,50 €
	=	1.347,50 €
	rd.	**1.350,00 €**

Bodenwert für die Flst. 1388 (Freizeit und Erholungsfläche)

5,50 €/m² x 195,00 m²	=	1.072,50 €
	rd.	**1.000,00 €**

Bodenwert für die Flst. 1595 (Ackerland, Obstwiese)

3,50 €/m² x 2.130,00 m² (ohne Aufwuchs)	=	7.455,00 €
0,50 €/m² x 2.130,00 m² (pauschal für Aufwuchs)	=	1.065,00 €
	=	8.515,00 €
	rd.	**8.500,00 €**

6.3 Sachwertermittlung

6.3.1. Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Sachwerts ist in der ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. unter Berücksichtigung der zum Qualitätsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Wert der Gebäude (Normgebäude zzgl. besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage ihrer (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale

- Objektart
- Ausstattungsstandard
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung)
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten bzw. Erfahrungssätzen abgeleitet.
Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem öffentlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels Sachwertfaktoren führt im Ergebnis zum (marktkonformen) Sachwert des Grundstücks.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

6.3.2 Erläuterung der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten

Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation der Bruttogrundrissfläche „BGF“ (m²) oder der Wohnfläche (m²) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.
Die Normalherstellungskosten besitzen die Dimensionen „€/m² Bruttogrundrissfläche oder Wohnfläche des Gebäudes“ und verstehen sich inkl. Umsatzsteuer und Baunebenkosten.

Normgebäude, Besondere Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung "Normgebäude" genannt. Zu diesen nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben.
Bei Anwendung der WF-NHK (Wohnflächen-NHK) sind Balkone und Gauben bereits mit enthalten.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit – wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen,
die üblicherweise in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als "Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in

unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung" definiert sind.
Durch die Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in den entsprechenden Werten nun schon beinhaltet.
Der jeweils enthaltene Prozentsatz ist mit den NHK angegeben, daher auch differenzierbar anwendbar (z.B. Einfamilienwohnhaus: 17%).

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich (nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann) genutzt werden kann.
Zur Festlegung der Gesamtnutzungsdauer sind bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten die nachfolgenden Modellansätze zugrunde zu legen.
Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Mehrfamilienwohnhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung haben eine GND von 80 Jahren.

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften – z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungsgutachter kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstel-lung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Gutachtern notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Sonstige bisher noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Merkmale (insbesondere eine wirtschaftliche Überalterung, Baumängel, Bauschäden, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen) werden in geeigneter Weise durch einen Abschlag / Zuschlag berücksichtigt. Nach herrschender Meinung werden diese Einflüsse im gewöhnlichen Geschäftsverkehr als unmittelbar mit dem Verkehrswert im Zusammenhang stehend beurteilt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insb. Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insb. Gartenanlagen).

Sachwertfaktor

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielender Preis zu ermitteln).

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis "vorläufiger Sachwert" (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels Sachwertfaktor, der empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurde.

Erst anschließend werden besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Marktanpassungsfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

6.3.3 Ermittlung der Gebäudesachwerte
6.3.3.1 Flst. 58

Gebäude	Wohnhaus	Anbau
Berechnungsbasis		
Bruttogrundrissfläche (BGF) m²	ca. 285,00	ca. 96,00
Wohnfläche (WF) m²	- -	- -
Baupreisindex (I 2024)	1.813	1.813
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	710,00 €	485,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.287,23 €	879,30 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normgebäude	366.860,55 €	84.412,80 €
Zu- bzw. Abschläge	- -	- -
besond. Bauteile	- -	- -
besond. Einrichtungen	- -	- -
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	366.860,55 €	84.412,80 €
Alterswertminderung (linear)		
Gesamt- / Restnutzungsdauer	80/25	80/25
	0,312	0,312
prozentual	68,80 %	68,80 %
Betrag	252.400,06 €	58.076,01 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normgebäude)	114.460,49 €	26.336,79 €
besond. Bauteile	- -	- -
besond. Einrichtungen	- -	- -
Gebäudewert (inkl. BNK)	114.460,49 €	26.336,79 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Gebäudesachwert		
Wohnhaus	=	114.460,49 €
Anbau	=	26.336,79 €
Sachwert der Außenanlage (Pauschal)	+	5.000,00 €
Bodenwertanteil des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.600,00 €
vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	156.397,28 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,50
Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	234.595,92 €
Bodenwert des selbständig nutzbaren Teilfläche	+	- - €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• **10 % Abschlag pauschal für Reparatur u. Instandsetzung**	-	23.000,00 €
• **5 % Abschlag für Räumungs- und Entsorgungsbedarf**	-	11.500,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	200.095,92 €
	rd.	**200.000,00 €**

6.3.3.2 Flst. 61

Gebäude	**Wohnhaus**	**Anbau**
Berechnungsbasis		
Bruttogrundrissfläche (BGF) m²	ca. 405,00	ca. 32,00
Wohnfläche (WF) m²	- -	- -
Baupreisindex (IV 2023)	1.813	1.813
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)		
NHK im Basisjahr (2010)	700,00 €	485,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag	1.269,10 €	879,30 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)		
Normgebäude	513.985,50 €	28.137,60 €
Zu- bzw. Abschläge	- -	- -
besond. Bauteile	- -	- -
besond. Einrichtungen	- -	- -
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	513.985,50 €	28.137,60 €
Alterswertminderung (linear)		
Gesamt- / Restnutzungsdauer	80/25	80/25
	0,312	0,312
prozentual	68,80 %	68,80 %
Betrag	353.622,02 €	19.358,67 €
Zeitwert (inkl. BNK)		
Gebäude (bzw. Normgebäude)	160.363,48 €	8.778,93 €
besond. Bauteile	- -	- -
besond. Einrichtungen	- -	- -
Gebäudewert (inkl. BNK)	160.363,48 €	8.778,93 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Gebäudesachwert		
Wohnhaus	=	160.363,48 €
Anbau	=	8.778,93 €
Sachwert der Außenanlage (Pauschal)	+	5.000,00 €
Bodenwertanteil des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	16.200,00 €
vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	190.342,41 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,40
Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	266.479,37 €
Bodenwert des selbständig nutzbaren Teilfläche	+	- - €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• **10 % Abschlag pauschal für Reparatur u. Instandsetzung**	-	26.000,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	240.479,37 €
	rd.	**240.000,00 €**

6.3.3.3 Flst. 1386/1387

Gebäude	**Garage**
Berechnungsbasis	
Bruttogrundrissfläche (BGF) m²	ca. 48,00
Wohnfläche (WF) m²	- -
Baupreisindex (I 2024)	1.813
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	
NHK im Basisjahr (2010)	460,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag	833,98 €
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
Normgebäude	40.031,04 €
Zu- bzw. Abschläge	- -
besond. Bauteile	- -
besond. Einrichtungen	- -
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)	40.031,04 €
Alterswertminderung (linear)	
Gesamt- / Restnutzungsdauer	60/10
	0,166
prozentual	83,40 %
Betrag	33.385,89 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
Gebäude (bzw. Normgebäude)	6.645,15 €
besond. Bauteile	- -
besond. Einrichtungen	- -
Gebäudewert (inkl. BNK)	6.645,15 €

Zusammenstellung der Sachwerte und Anpassung an den Grundstücksmarkt

Garage	=	6.645,15 €
Sachwert der Außenanlage (pauschal)	+	500,00 €
Bodenwertanteil des bebauten Grundstücks (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.350,00 €
vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	8.500,15 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,85
Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücks	=	7.225,13 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
• ca. 10 % Reparatur- und Instandsetzung	-	750,00 €
Sachwert des Grundstücks	=	6.475,13 €
	rd.	**6.500,00 €**

6.3.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Herstellungswert

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist den Tabellen aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.01.1 entnommen.

Flst. 58

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp:	1.12 (UG., EG., OG. nichtausgebautes DG.) 1.32 (EG., OG., nicht ausgebautes DG.)
Baujahr:	nicht bekannt, Annahme 19. Jahrhundert
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	ca. 25 Jahre
Standard:	2-3
Kostenkennwert (NHK 2010)	711,25 €/m²
	rd. 710,00 €/m²

Flst. 61

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Gebäudetyp:	1.32 (EG., OG., nicht ausgebautes DG.)
Baujahr:	nicht bekannt, Annahme 1950 bis 1960
Gesamtnutzungsdauer (GND):	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	ca. 25 Jahre
Standard:	2-3
NHK 2010 Grundwert (BGF):	740,00 €/m²
Anpassungsfaktor (einseitig angebaut):	0,94
Kostenkennwert (NHK 2010)	695,60,85 €/m²
	rd. 700,00 €/m²

Flst.1386/1387

Nutzungsgruppe:	Einzel-, Doppel-,Reihengaragen, Carports
Gebäudetyp:	Garage in Massivbauweise
Baujahr:	nicht bekannt, Annahme 50er/60er-Jahre
Gesamtnutzungsdauer (GND):	60 Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	ca. 10 Jahre
Standard:	4
NHK 2010 Grundwert (BGF):	485,00 €/m² ***)**
Anpassungsfaktor (Doppelgarage):	0,95
Kostenkennwert (NHK 2010):	460,75
	rd. 460,00 €/m²

***) Der Wert von 485,00 €/m² wird aus gutachterlicher Sicht auch für die Bewertung der Anbauten der Wohnhäuser in Ansatz gebracht.**

Baupreisindex

Der entsprechende Baupreisindex wird aus den vom Statistischen Bundesamt und von „Sprengnetter“ bekannt gegebenen Baupreisindizes für **Februar 2024 = 181,3 (1,813)** entnommen.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zum Herstellungswert des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlich bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich.

Normgebäude, besonders zu veranschlagenden Bauteilen

Die in der Bruttogrundrissflächen (Wohnflächenberechnung) nicht erfassten und damit im Wert des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst.
Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungs- bzw. Zeitwertzuschläge. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besondere Einrichtungen

Diese besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihrem Herstellungs- bzw. Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs-) Einrichtungen.

Baunebenkosten

Durch die Anwendung der NHK 2010 sind die Baunebenkosten in den entsprechenden Werten nun schon beinhaltet.
Der jeweils enthaltene Prozentsatz ist mit den NHK angegeben, daher auch differenzierbar anwendbar (z.B. Einfamilienwohnhaus: 17%).
Die Baunebenkosten (BNK) können (wie bisher und sachgemäß) in Abhängigkeit der Höhe des Herstellungswerts und des Gebäudestandards (Planungsabforderungen) angesetzt werden. Die Auswirkung beträgt jedoch i.d.R. nur 0-2%.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus „Sprengnetter“, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.02.5 entnommen.

Restnutzungsdauer (RND)

Als Restnutzungsdauer ist die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in

den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Dies ist aber vorliegend nicht der Fall.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird eines oder mehrere der in „Sprengnetter“, Band II, Seite 3.02.4 ff. beschriebenen Modelle angewendet.

Alterswertminderung

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird hier nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

Die in der Beschreibung der Gebäude aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und erforderlicher (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen wurden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten bzw. der hierdurch eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf Grundlage
- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der in „Sprengnetter“, Band II, Abschnitt 3.03 veröffentlichten Werte sowie
- eigener Ableitung des Sachverständigen

bestimmt und angesetzt.
In „Sprengnetter“ sind die aufgrund einer bundesweiten Kaufpreisanalyse abgeleiteten Erfahrungswerte für Marktanpassungsfaktoren gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region (d.h. Bodenwertniveau) und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben.

Gemäß Marktdatenportal von „Sprengnetter“ wird ein Adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor, für Flst. 58 (Kirchstraße 42), von 1,52 angegeben. Grundlage hierfür war ein vorläufiger Sachwert von 156.000,00 € und ein Bodenwert in Höhe von 60,00 €/m².

Gemäß Marktdatenportal von „Sprengnetter“ wird ein Adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor, für Flst. 61 (Frank-Ritter-Straße 2), von 1,40 angegeben. Grundlage hierfür war ein vorläufiger Sachwert von 190.000,00 € und ein Bodenwert in Höhe von 60,00 €/m².

Für die Doppelgarage wird aus gutachterlicher Sicht ein Abschlag von 15 % (0,85) als angemessen eingeschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert, für die eine wirtschaftliche Einheit bildenden, tlw. mit einem Kellergeschoss bebauten Grundstücke, Flst. 32 u. 32/2, Kirchstraße 48, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

8.500,00 €

Der Verkehrswert, für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstücke, Flst. 58, Kirchstr. 42 wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

200.000,00 €

Der Verkehrswert, für das mit einem Einfamilienwohnhaus bebaute Grundstücke, Flst. 61, Franz-Ritter-Straße 2, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

240.000,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Breiten Hauswehr“, Flst. 1346, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

900,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Breiten Hauswehr“, Flst. 1383, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

1.000,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Breiten Hauswehr“, Flst. 1385, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

800,00 €

Der Verkehrswert, für die eine wirtschaftliche Einheit bildenden, tlw. mit einer Garage bebauten Grundstücke, Flst. 1386 „Nähe Mainstraße“ und 1387 „Am Breiten Hauswehr“, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

6.500,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Breiten Hauswehr“, Flst. 1388, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

1.000,00 €

Der Verkehrswert, für die Landwirtschaftsfläche „Am Steinbruch“, Flst. 1595, wird zum Wertermittlungsstichtag 20.06.2024 eingeschätzt mit

8.500,00 €



Veitshöchheim, den 29.07.2024

.....
Ralph Müller-Haidmann

Den Verfahrensbeteiligten ist es nicht gestattet, kraft meines Urheberrechts, das Verkehrswertgutachten zu einem anderen Zweck als der Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zu verwenden.